

Boekhoudkundige verwerking van **erfpacht, opstal en vruchtgebruik** in non-profitorganisaties

Deel 2

Prof. dr. Johan Christiaens
Hoofddocent UGent
Director Accounting Research Public Sector UG-EY
Senior manager Ernst & Young

Prof. dr. Erik De Lembre
Buitengewoon hoogleraar UGent en VLGMS
Erevoorzitter Ernst & Young België
Erebedrijfsrevisor en Ererevisor erkend door de CBFA

Manuela Van den Berghe
Consultant Ernst & Young
Researcher Accounting Research Public Sector UG-EY

Rosita Van Maele
Vennoot Ernst & Young
Bedrijfsrevisor

Heel wat non-profitinstellingen oefenen hun activiteiten uit in gebouwen die hen niet in eigendom toebehoren maar die zij enkel bezitten door een erfpachtcontract. Daardoor behoren die gronden en gebouwen niet aan de non-profitorganisatie toe maar aan een overheids- of semi-overheidsinstelling, een provincie of een gemeente, een kloosterorde of een patrimoniale vzw. Analoog krijgen non-profitinstellingen te maken met opstalrechten d.w.z. gebouwen in eigendom op andermans grond en met vruchtgebruik (het genieten van de gebruiksrechten van andermans onroerende goederen). Dikwijls gaan de gebruikscontracten gepaard met een jaarlijkse vergoeding (canon of cijns) die niet in verhouding staat met het hoofdbedrag van het zakelijke recht en die vaak louter symbolisch is. De organisaties hebben vrijwel altijd de rechtsvorm van een vzw en worden vanaf 1 januari 2006 geconfronteerd met de vzw-boekhoudhervorming. De vraag luidt dan ook hoe deze vzw's boekhoudkundig moeten omspringen met dergelijke, dikwijls reeds lang bestaande, zakelijke rechten. In het vorige nummer werd de verwerking bij de erfpachtnemer behandeld. In dit tweede deel gaan we in op de boekhoudkundige verwerking bij de erfpachtgever. Er wordt ook aandacht besteed aan de verwerking van vruchtgebruik en het recht van opstal.

1. Boekhoudkundige verwerking erfpachtgever

Ook bij de erfpachtgever zal het verlenen van een erfpacht-recht een aantal boekhoudkundige verwerkingen impliceren. Naast de boekhoudkundige verwerking is het aangewezen dat de vervreemder in de toelichting verantwoording aflegt inzake het verstrekte zakelijk recht van erfpacht aan de derde. De toelichting kan bijvoorbeeld volgende tekst bevatten:

“Met het oog op het ondersteunen van de onderwijsactiviteiten op een permanente wijze werd er op 01/01/1990 een erfpachtcontract afgesloten met de vzw X voor een duur van 50 jaar tegen een jaarlijkse vergoeding van 1 000 EUR. De erfpacht heeft betrekking op een pand gelegen in de Kerkstraat 10 in 1000 Brussel. Deze onroerende goederen worden aangewend om permanent te voorzien in onderwijsactiviteiten in het kader van vrij gesubsidiëerd onderwijs. Het contract omvat de verbintenis voor vzw X om het pand te onderhouden in goede staat”.

Hierna worden de verschillende uitgangssituaties besproken. Naar analogie met de erfpachtnemer zal de boekhoudkundige verwerking immers variëren naargelang de periodiciteit – eenmalig of periodiek – en de omvang van het te ontvangen bedrag – zeer laag, redelijk of zeer hoog.

1.1. De erfpacht staat tegenover een eenmalige vergoeding

a. Redelijke vergoeding

Bij de verwerking van de vestiging van een erfpacht door de erfpachtgever van een onroerend goed (dat volledige eigendom is), laten we ons inspireren door advies 162/2 m.b.t. vruchtgebruik van de Commissie voor Boekhoudkundige Normen (CBN). In dit advies zijn twee verschillende zienswijzen opgenomen die hierna worden uiteengezet.

1ste zienswijze CBN 162/2 (via waardeverminderingen)

Erfpacht is een zakelijk recht waarbij de gebruiksrechten op het onroerend goed worden overgedragen aan de erfpachthouder en de eigenaar slechts over de blote eigendom beschikt. Boekhoudkundig geeft dit aanleiding tot een zekere ontwaarding van het materieel vast actief die na verloop van tijd evenwel kleiner wordt. Voor terreinen en ge-

bouwen worden respectievelijk waardeverminderingen en uitzonderlijke afschrijvingen geboekt wanneer de boekwaarde van het onroerend goed na de overdracht van het vruchtgebruik groter is dan de realisatiewaarde van de blote eigendom. In werkelijkheid verkleint de waardevermindering naarmate het einde nadert en de volle eigendom terug zal blijken. Daarom worden de waardeverminderingen geleidelijk aan teruggenomen. Op die manier wil de CBN meer rekening houden met de economische werkelijkheid.

Voorbeeld

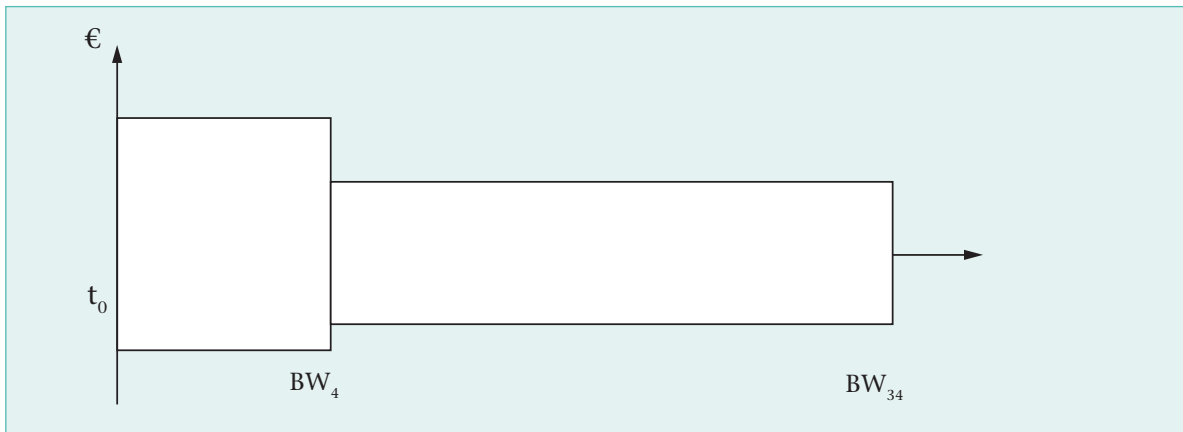
Aanschaffingswaarde gebouw (= grond 20 000,00 + gebouw 100 000,00 lineair afschrijving 40 jaar)	€ 120 000,00
Geboekte afschrijvingen (na 4 jaar = 4 * 2 500)	€ 10 000,00
Boekwaarde	€ 110 000,00

De erfpacht wordt gevestigd voor een periode van 30 jaar tegen een prijs van € 130 000,00 en wordt verondersteld 4/5 van de totale waarde (= blote eigendom + erfpachtrecht) te vertegenwoordigen.

Als de instelling de erfpacht *niet* had gevestigd, zou zij het onroerend goed verder hebben afgeschreven. Na 34 jaar (= 4 jaar + 30 jaar) zouden de rekeningen er als volgt uitzien:

Aanschaffingswaarde gebouw	€ 120 000,00
Geboekte afschrijvingen (34 jaar * 2 500)	€ 85 000,00
Boekwaarde	€ 35 000,00

In deze visie gaat men ervan uit dat door de erfpacht te vestigen de vervreemder onmiddellijk te maken krijgt met uitzonderlijke afschrijvingen. De hoogte van deze uitzonderlijke afschrijving is de som van de afschrijvingen over de looptijd van de erfpacht, afschrijvingen die a.h.w. nu ineens wegen op de waarde van het goed omdat de vervreemder het gebruik verliest gedurende de afgesproken 30 jaar. De uitzonderlijke afschrijvingen zijn gelijk aan de boekwaarde *bij overdracht* (d.i. 110 000 EUR) minus de boekwaarde *op het einde van de periode van de erfpacht*, in de veronderstelling dat de instelling geen recht van erfpacht zou hebben verleend (d.i. 35 000 EUR).



$$BW_4 - BW_{34} = € 110\ 000 - € 35\ 000 = € 75\ 000$$

De verkoopprijs van de overdracht bedraagt 130 000, hetgeen resulteert in een gerealiseerde meerwaarde van € 130 000 – € 75 000 = € 55 000.

Boekingsschema

D	220 Terreinen	C
BS 20 000,00		20 000,00 (3)

D	221 Gebouwen	C
BS 100 000,00		100 000,00 (3)

D	229 Geboekte afschrijvingen	C
		10 000,00 BS
(3) 85 000,00		75 000,00 (2)

D	2620 Overige materiële vaste activa	C
(3) 120 000,00		

D	2629 Geboekte afschrijvingen op overige materiële vaste activa	C
		85 000,00 (3)

D	416 Diverse vorderingen	C
(1) 130 000,00		

D	763 Meerwaarden op de realisatie van vaste activa	C
		130 000,00 (1)

D	6602 Uitzonderlijke afschrijving op materiële vaste activa	C
(2) 75 000,00		

- (1) Vestiging erfpachtcontract
- (2) Uitdrukken uitzonderlijke afschrijvingen
- (3) Overboeking naar Overige materiële vaste activa

Deze visie is niet vrij van kritiek. Zo is de methodiek inconsistent met de aanpak van de overdracht van blote eigendom. Bij de overdracht van blote eigendom wordt het gezien als een gedeeltelijke realisatie terwijl het in dit geval gezien wordt als een ontwaarding. Deze visie houdt evenmin rekening met het feit dat de vestiging van erfpacht samengaat met een rechtshandeling en niet het gevolg is van een externe ongewilde oorzaak waar dan waardeverminderingen of uitzonderlijke afschrijvingen bijhoren. Dit standpunt redeneert bovendien enigszins in een "potentialis"-stijl eerder dan in de "realis"-stijl voor de berekening van de uitzonderlijke afschrijving. Ten slotte wordt er enerzijds een zware meerwaarde getoond, anderzijds wordt er een uitzonderlijke afschrijving geboekt, waar het eigenlijk om hetzelfde gaat.

De overblijvende blote eigendom wordt in principe niet afgeschreven aangezien de waarde van blote eigendom al een minimumprijs is per einde erfpacht.

In verdere jaren van het erfpachtcontract zal de geboekte afschrijving systematisch worden teruggenomen zodat per einde contract in principe terug de oorspronkelijke waardering blijkt.

2629	Geboekte afschrijvingen op overige materiële vaste activa	2 500,00
@ 760	Terugneming van afschrijvingen en waardeverminderingen	2 500,00

2de zienswijze (via verkoop van gedeelte van de eigendomsrechten)

In de tweede en traditionele zienswijze wordt de vestiging van de erfpacht beschouwd als een verkoop van de erfpachtrechten en komt dit neer op een gedeeltelijke realisatie van de volledige eigendom. De materiële activa worden dan afgeboekt voor het proportionele deel dat de erfpacht vertegenwoordigt, nl. 4/5.

	Terreinen	Gebouwen	Totaal	Bloot 1/5	Erfpacht 4/5
Aanschaffingswaarde	20 000	100 000	120 000	4 000 + 20 000	16 000 + 80 000
Geboekte afschrijvingen	–	10 000 ¹	10 000	0 + 2 000	0 + 8 000
Boekwaarde	20 000	90 000	110 000	22 000	88 000
Verkoopwaarde				130 000	
Meerwaarde realisatie				42 000	

¹ Levensduur bedraagt 40 jaar, hetzij $100\ 000 / 40\ \text{jaar} = 2\ 500$ afschrijvingen per jaar. Er zijn al geboekte afschrijvingen voor 4 jaar:

m.a.w. de geboekte afschrijvingen bedragen $4\ \text{jaar} * 2\ 500 = 10\ 000$.

Boekingsschema

D	220 Terreinen	C	D	2620 Overige materiële vaste activa	C
BS 20 000,00			(3) 24 000,00		
	16 000,00 (1)				
	4 000,00 (3)				
D	221 Gebouwen	C	D	2629 Geboekte afschrijvingen op overige materiële vaste activa	C
BS 100 000,00				2 000,00 (3)	
	80 000,00 (1)				
	20 000,00 (3)				
D	229 Geboekte afschrijvingen	C	D	416 Diverse vorderingen	C
		10 000,00 BS	(1) 130 000,00		
(1) 8 000,00					
(3) 2 000,00					
D	763 Meerwaarden op de realisatie van vaste activa	C			
		42 000,00 (1)			

- (1) Vestiging erfpachtcontract
 (2) Uitdrukken uitzonderlijke afschrijvingen
 (3) Overboeking naar Overige materiële vaste activa

De gerealiseerde meer- of minderwaarden zullen worden verwerkt via de resultatenrekening. De overblijvende boekwaarde van de blote eigendom wordt niet afgeschreven (analoog zoals bij 1ste zienswijze). De overblijvende blote eigendom zal wel worden overgeboekt naar de rubriek III.A.2. Overige terreinen en gebouwen die niet in volle eigendom zijn van de vereniging.

b. Zeer lage of symbolische vergoeding

De meest voorkomende reden voor het afspreken van een zeer lage of symbolische vergoeding is de verplichting voor de erfpachtnemer om het goed in goede staat te onderhouden. Erfpacht wordt immers dikwijls verleend om ervoor te zorgen dat de onroerende goederen in stand worden gehouden.

In geval van een zeer lage of symbolische vergoeding dient de erfpachtgever de boekingen zoals beschreven onder 1.1.a. te volgen.

c. Zeer hoge vergoeding

Naar analogie met de zeer hoge vergoeding bij de erfpachtnemer zal de vergoeding vermoedelijk meer bevatten dan het erfpachtrecht. In dergelijke gevallen dient men de elementen die naast de erfpacht in het contract opgenomen zijn, te elimineren zodat men enkel nog de erfpachtvergoeding behoudt. Het overgebleven bedrag wordt dan verwerkt zoals beschreven in situatie 1.1.a. De vergoeding voor de andere verleende rechten zal geboekt worden volgens de aard van de verstrekte rechten.

1.2. De erfpacht staat tegenover een periodieke vergoeding

a. Redelijke vergoeding

Wanneer de erfpachtnemer een periodieke en redelijke vergoeding betaalt, kan het voorkomen dat deze vergoeding een wedersamenstelling van het kapitaal vormt. In dat geval wordt het erfpachtcontract boekhoudkundig beschouwd als leasing en soortgelijke rechten. Erfpachtgever en -nemer

worden in onderstaande commentaar verder respectievelijk leasinggever en leasingnemer genoemd.

Bij het afsluiten van het contract verkrijgt de leasinggever een vordering op de leasingnemer. Deze vordering is op termijn en bestaat uit de gecumuleerde kapitaalbestanddelen van de door de leasingnemer te betalen huursommen, die in feite de aanschaffingswaarde vertegenwoordigen:

604 Aankopen
@ 440 Leveranciers

291 Overige vorderingen: Vorderingen op rekening
@ 700 Verkopen en dienstprestaties

Per inventarisdatum wordt het gedeelte van de vorderingen die volgend boekjaar vervallen, overgeboekt:

416 Binnen het boekjaar vervallende overige vorderingen
@ 291 Overige vorderingen: Vorderingen op rekening

Bij de jaarlijkse inning van de vergoeding wordt volgende boekhoudkundige registratie verricht:

55 Kredietinstellingen
@ 749 Diverse bedrijfsopbrengsten
416 Binnen het boekjaar vervallende overige vorderingen

De periodieke vergoedingen verschuldigd door de leasingnemer zullen hoger zijn dan de wedersamenstelling van het kapitaal en omvatten interesten. Zoals net getoond worden deze interesten en lasten geboekt onder "749 Diverse bedrijfsopbrengsten" uit hoofde van de leasinggever.

Op het einde van het contract zijn in hoofde van de leasinggever de rekeningen 291 en 41 gesaldeerd. De leasinggever kan de gebouwen en terreinen recupereren en voor exploitatie gebruiken of realiseren. Wanneer de leasinggever beslist de terreinen en gebouwen opnieuw zelf te gebruiken, dan voert hij de volgende boeking uit:

22 Terreinen en gebouwen
@ 2209 Geboekte afschrijvingen op materiële vaste activa

Wanneer de periodieke redelijke vergoeding niet overeenstemt met de wedersamenstelling kapitaalwaarde van het in erfpacht gegeven goed, dan zal de verwerking niet gebeuren

zoals bij leasing. De periodieke redelijke vergoeding geeft dan per periode aanleiding tot een vordering op korte termijn ten aanzien van de erfpachtnemer.

b. Zeer lage of symbolische vergoeding

In geval van een zeer lage of symbolische vergoeding kan geen soortgelijk recht van leasing worden verondersteld en zal de periodieke vordering aanleiding geven tot een vordering op korte termijn ten aanzien van de erfpachtnemer.

c. Zeer hoge vergoeding

Wanneer de vergoeding zeer hoog is, dient men na eliminatie van de vergoeding van de bijkomende rechten naast de erfpacht de boekhoudkundige verwerking van 1.2.a. of 1.2.b. te volgen.

2. Boekhoudkundige verwerking opstalrecht en vruchtgebruik

Voor de boekhoudkundige verwerking van opstalrecht en vruchtgebruik wordt *mutatis mutandis* verwezen naar de verwerking van erfpacht, waarbij hierna enkel aandacht wordt besteed aan afwijkingen t.o.v. erfpacht.

2.1. Definitie opstalrecht

Het recht van opstal kan worden omschreven als "een tijdelijk zakelijk recht om gebouwen, werken en beplantingen op andermans onroerend goed (in eigendom) te hebben" (artt. 1 en 4, Opstalwet). Het opstalrecht is dus een beperkt zakelijk recht op een onroerende zaak, waardoor de "horizontale" natrekking wordt doorbroken. Het gevolg is dat men eigenaar kan zijn van gebouwen, werken of beplantingen op andermans grond, dan wel van nog op te richten of uit te voeren opstallen.

Het recht van opstal heeft niet noodzakelijk een bezwaarend karakter. Het staat partijen derhalve volledig vrij al dan niet een tegenprestatie te bedingen.

Het opstalrecht kan voor hoogstens 50 jaar worden gevestigd. De uiteindelijke duur kan ten gevolge van latere feiten korter of langer zijn. Het opstalrecht kan immers worden vernieuwd door uitdrukkelijke overeenkomst. Omtrent de minimale looptijd van het recht is niets bepaald.

2.2. Wat als de opstalhouder zelf gebouwen opricht op het onroerend goed?

De gebouwen die de opstalhouder opricht en die hij in eigendom heeft tot aan het einde van het recht van opstal,

moeten in zijn balans worden opgenomen en afgeschreven over de normale economische gebruiksduur van die gebouwen met een maximum van de resterende duur van het recht van opstal (advies 150/3, *Bull. CBN*, 19 juli 1986). Deze gebouwen worden geboekt onder 221 Gebouwen.

Wat bepaalt het contract op het einde van de duur?	Boekhoudkundige verwerking
Gebouwen blijven staan en worden op het einde van het contract via natrekking eigendom van de grondeigenaar. In beginsel moet de opstalgever dan een vergoeding betalen voor de werken, gebouwen, betimmeringen, beplantingen, e.d. die zijn gedaan door de opstalhouder. In de praktijk wordt deze vergoeding veelal uitgesloten bij overeenkomst.	Indien de opstalgever een vergoeding moet betalen aan de opstalhouder, ontstaat er op het einde van het contract een vordering van de erfpachtnemer ten opzichte van de erfpachtgever. Dit wordt boekhoudkundig als volgt geregistreerd: 41 Overige vorderingen @ 74 Andere bedrijfsopbrengsten Indien geen vergoeding, geen specifieke boeking
Gebouwen moeten worden gesloopt en grond moet in zijn oorspronkelijke staat worden hersteld.	Opstalhouder legt tijdens de looptijd van het contract een voorziening aan om deze kosten aan het einde van het contract te dekken. Dit wordt verwerkt door volgende boeking: 63 Voorzieningen voor risico's en kosten @ 16 Voorzieningen en uitgestelde belastingen

2.3. Definitie vruchtgebruik

Het recht van vruchtgebruik kan omschreven worden als *“een recht om van een zaak waarvan een ander de eigendom heeft, het genot te hebben, zoals de eigenaar zelf, maar onder de verplichting om de zaak zelf in stand te houden”* (art. 578 B.W.). Het kan worden gevestigd op alle soorten van roerende en onroerende goederen. Vruchtgebruik is een constructie die wordt gebruikt om het recht van eigendom en het genot van eigendom te splitsen.

Vruchtgebruik is een tijdelijk recht dat uitdoeft na het verstrijken van de bedongen termijn. Het vruchtgebruik wast dan opnieuw aan bij de blote eigenaar (de blote eigenaar wordt volle eigenaar) uit kracht van de wet (dit is automatisch), zonder dat daar enige vergoeding voor verschuldigd is.

3. Conclusie

In deze bijdrage werd de boekhoudkundige verwerking van een erfpachtcontract, opstalrecht en vruchtgebruik geschetst. Samen met de vorige bijdrage in dit tijdschrift werd

zowel voor de erfpachtnemer, opstalhouder of vruchtgebruiker als voor de erfpachtgever, opstalgever, blote eigenaar voor een eenmalige en periodieke vergoeding aangeduid welke boekingen dienen te worden verricht. Daarbij werd ook rekening gehouden met de hoogte van de vergoeding.

Hoewel consolidatie in de vzw-sector niet verplicht is, kan men er toch sterk op aandringen dat zowel de “nemers” als de “gevers” de zakelijke rechten, te weten erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een gelijkaardige wijze boekhoudkundig verwerken. Zodoende kan men tot een aanvaardbare reconciliatie tussen beide voorstellingen komen.

Bronnen

CHRISTIAENS, J., *Special topic 5: Vruchtgebruik, opstalrecht, erfpacht, erfdienstbaarheid*, Cursus Voortgezette Accountancy, Master Fiscaliteit UGent, 2002.

DE LEMBRE, E. en PODEVIJN, S., *Boekhoudrechtelijke aspecten van vruchtgebruik, erfpacht, recht van opstal en soortgelijke constructies*, Studiedag HIAF, 29 november 2001. •